

De la consternante banalité des villes à tours

Urs Zuppinger, Architecte et urbaniste

En période de surchauffe économique, il arrive que les promoteurs et les architectes deviennent téméraires. L'agglomération lausannoise en a fait l'expérience avant la crise pétrolière des années 1970. Les projets de tours pullulaient, certains se sont réalisés, mais les autorités ont pris conscience des dégâts qui pouvaient en résulter pour l'urbanisme lausannois, et ils ont instauré un moratoire pour ce type de construction. Ce moratoire a tenu bon jusqu'à aujourd'hui, à peu de chose près.

En 2014, les immeubles hauts sont de nouveau en vogue. Nous ne sommes pas en période de surchauffe économique, mais l'économie suisse et l'économie vaudoise se portent bien en comparaison européenne, les investissements immobiliers permettent de faire des bénéfices record et le marketing urbain est passé par là.

L'interview que le président romand de la Fédération suisse des urbanistes, Pierre-Yves Delcourt, a accordée [le 20 mars dernier au Temps](#) illustre le revirement en cours: le comité romand de son organisation appelle à voter oui le 13 avril prochain, parce qu'il estime que ce vote va au-delà du cas particulier. Avec Taoua, dit-il, «on n'a pas affaire à un objet excentrique. D'ailleurs, c'est la première. Cela ne veut pas dire qu'il n'y en aura pas d'autres», car «le dogme de la ville horizontale européenne face à la ville verticale américaine est tombé. On se rend à Milan, comme à Bâle, pour voir les tours». En d'autres termes, si Lausanne veut jouer dans la cour des grands, elle doit se convertir à la mode des tours.

En tant qu'urbaniste opposé à ce discours, je peux témoigner qu'il est majoritaire dans mon milieu professionnel. Dès lors, une victoire du oui à Taoua sera interprétée par celui-ci et par les décideurs politiques comme un blanc-seing accordé aux promoteurs et aux professionnels pour faire entrer Lausanne dans la normalité des villes à tours. Je sais que MM. Brélaz, François et Junod jurent que tel ne sera pas le cas, mais je ne les crois pas.

La première chose qui me désole dans l'approche des adeptes de ce trend est le caractère dogmatique de leur approche: ils s'enthousiasment pour les immeubles-tours en tant que tels, ils militent dans l'abstrait pour la victoire de la ville verticale sur la ville horizontale.

Pour être concrets, partons du territoire de la ville de Lausanne. Celui-ci se distingue moins par la qualité de son patrimoine bâti que par une topographie superbe, qui dévale vers le lac en une pente douce entrecoupée par les sillons profonds du Flon et de la Louve. Ce paysage urbain n'a pas besoin de tours pour devenir remarquable. Leur irruption risque en revanche de le banaliser, de lui faire perdre son charme et son originalité.

Certains défenseurs du projet concèdent que Taoua pourrait avoir un impact négatif sur le paysage, mais ils soutiennent quand même le projet, comme un moindre mal, au nom des

avantages qui lui sont attribués. Et ils se réfugient derrière le fait que la forme de la tour se serait imposée lors du concours d'architecture.

C'est un raccourci trompeur. D'après la stratégie Beaulieu 2020, l'étape actuelle n'a qu'un seul but: doter le site d'un complexe hôtelier. Le concours d'investisseurs lancé dans ce but en 2007 a été gagné par le groupe Losinger Marazzi SA/Orox, à la suite d'un deal qui lui a permis d'obtenir le droit de réaliser une énorme surface de plancher additionnelle, à titre de compensation pour sa prise en charge du risque financier de l'opération.

Le résultat du concours d'architecture de 2008 a mis une seule chose en évidence: avec le programme gonflé par la surface additionnelle accordée au promoteur, la moins mauvaise solution architecturale pour le réaménagement du site de Beaulieu devait ainsi prendre la forme d'une tour. Il n'a pas démontré que l'implantation d'une tour à Beaulieu est compatible avec la sauvegarde des qualités du paysage urbain lausannois.

La concrétisation de l'utilisation de la surface de plancher additionnelle permet de faire un constat intéressant: les fonctions qui ont un lien organique avec le site, tels que le restaurant, la Haute Ecole de la santé de La Source et l'hôtel sont prévus aux niveaux 0 à 14. Si le projet se contentait de ces fonctions, il n'aurait pas nécessairement la forme d'une tour et pourrait sans problème s'intégrer au paysage urbain lausannois.

Les 90 appartements prévus aux étages 15 à 26, s'ils sont considérés comme nécessaires dans le cadre global de la politique du logement de la Ville, pourraient tout autant être réalisés ailleurs, par exemple dans un coin du projet Métamorphose. Les deux tiers de ces appartements sont destinés à la vente en PPE afin d'attirer des contribuables aisés, et je n'ai pas envie que la beauté du site de Lausanne soit sacrifiée pour permettre ce genre d'opération. Quant aux 30 logements à loyer contrôlé, leur réalisation ne serait qu'une contribution dérisoire à la solution de l'actuelle crise du logement.

Voilà pour quelles raisons je voterai non et que j'invite tous les hésitants à suivre mon choix. Si le oui devait l'emporter, les conséquences négatives seraient durables. Si le non l'emporte, il faudra remettre l'ouvrage sur le métier, mais le préjudice ne sera pas irrémédiable pour la ville.